Република Србија
ГРАД ЛОЗНИЦА
ГРАДСКА УПРАВА
Одељење за планирање и изградњу
Одсек за спровођење обједињене процедуре и планирања
Број: ROP-LOZ-1552-LOCAH-14/2023
Заводни број: 353-295/2023-V
Датум: 07. 08. 2023. године
Л о з н и ц а

Одељење за планирање и изградњу Градске управе града Лознице, поступајући по **ИЗМЕЊЕНОМ захтеву Број: ROP-LOZ-1552-LOCAH-3/2021, заводни број 353-50/2021 Милана Ђаковића из Лознице, чији је пуномоћник Мирослав Павловић за издавање локацијских услова за изградњу вишепородичног стамбено-пословног објекта са гасним прикључком, МРС и регулационом станицом на КП 15663 у КО Лозница-повећање спратности објекта за повучену етажу и повећање броја станова за један који се планира на повученој етажи**, на основу члана 53.а Закона о планирању и изградњи (''Службени гласник РС'', број 72/09, 81/09-исправка, 64 /10 УС и 24/11, 121/12, 42/13-УС,50/13 УС, 98/13-УС, 132/14,145/14,83/18 и 31/19, 37/19,9/20,52/21 и 62/23") и Правилника о поступку спровођења обједињене процедуре електронским путем (''Службени гласник РС'', број 68/2019), Уредбе о локацијским условима ("Сл. гласник РС", број 115/2020) и Плана генералне регулације за насељено место Лозница (''Службени лист града Лозница'', број 03/2014 и 13/2018), издаје

ЛОКАЦИЈСКЕ УСЛОВЕ

за катастарску парцелу 15663, површине 1.280м^2, за изградњу вишепородичног стамбено-пословног објекта са гасним прикључком, МРС и регулационом станицом, спратности Су+Пр+4+Пс укупне БП 4127,53м^2, категорије В, класификационог броја 112222.

-Измена се односи на повећање спратности објекта за повучену етажу и повећање броја станова за један који се планира на повученој етажи.

Саставни део ових Локацијских услова је Идејно решење за изградњу вишепородичног стамбено-пословног објекта на КП 15663 у КО Лозница, урађен од стране Инжењерске делатности и техничко саветовање „КАПИТАЛ ГРАДЊА“, Лозница, Улица Кнеза Милоша 6, број техничке документације 13/2022, Септембар 2022. године, Лозница.

Саставни део ових Локацијских услова је Идејно решење за безбедносне услове за стамбено-пословни објекат, урађен од стране ''Politerm,'' Лозница, Улица Бакал

На угаоним парцелама и уз магистралне и регионалне правце могуће је повећање спратности за једну етажу односно поткровље, повећање степена искоришћености за 10% уколико је реч о парцели планираној за вишепородично становање или терцијарне делатности ван ужег градског центра.

ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА ИЗ ПЛАНА

Урбанистички параметри за блокове, целине и парцеле са вишепородичним становањем ван централне зоне града и у приградској зони града

Парцела:	-минимална површина парцеле -за слободно стојеће објекте……..500 м2 - за објекте у низу …… 400 м2 -минимална ширина парцеле -за објекте у низу…… 10м -за двојне објекте.....22м (2х11м - две парцеле) -за слободностојеће објекте..... 15м (у изузетним случајевима, као нпр. када се парцела шири у дубину и сл. могућа је изградња слободностојећег објекта и уколико је фронт парцеле према улици минималне ширине 12м) Уколико је парцела преко ужег дела повезана са јавним путем, који служи као приступ, минимална ширина парцеле није меродавна.
Индекс заузетости:	-максимални индекс заузетости на парцели ……40% -максимални индекс заузетости на парцелама са комерцијалним функцијама ……50%
Висинска регулација:	Висинска регулација: -максимална спратност објеката ..... По+П+4 -максимална висина објеката - до коте слемена …… 18,0 м Дозвољено је незнатно повећање спратности планом нижег реда (нпр. на великим неизграђеним површинама - простор касарне у Клупцима, Старог расадника, уз ОШ ,,Вук Караџић", зона III Лагатор и сл.). На овај начин, могу се нагласити улазни правци у град (из правца Шапца и Ваљева).

Хоризонтална регулација:	-минимално растојање грађевинске линије објекта од регулационе линије парцеле дефинисано у графичком прилогу План саобраћаја, регулације и нивелације, а ако није одређено на графичком прилогу растојање грађевинске линије објекта од регулационе линије парцеле износи .... 5,0 м -растојање објекта од бочних граница парцеле -за слободно стојеће објекте...1/4 х вишег објекта, а не мање од 4,0м -за објекте у низу ..... 2,5 м -за двојне објекте ..... 4,0 м -растојање објекта од бочних суседних објеката - слободностојећи објекти ..... 1/2 х вишег објекта -у прекинутом низу ..... 1/3 х вишег објекта - двојни објекти ..... 1/2 х вишег објекта -минимално растојање објекта од задње границе парцеле .....6,0 м
Изградња других објеката на парцели:	-спратност помоћног објекта .....П -максимална висина помоћног објеката -до коте слемена ..... 5,0 м Помоћни објекат се може поставити на међу: - уколико на суседној међи постоји објекат, дозвољено постављање у дужини преклапања; - уколико постоји сагласност суседа; - уколико је постојао легалан објекат на међи, који се замењује. Дозвољена је изградња помоћних објеката на задњој и бочним границама парцеле уз сагласност суседа, као и уз главни објекат, осим уколико планом нижег реда није предвиђено другачије тј. уколико планом нижег реда није забрањена изградња помоћних објеката. Његово минимално растојање од главног објекта на сопственој парцели није условљено. Растојање једног помоћног објекта од другог помоћног објекта на истој парцели, уколико нису физички везани, је минимално 2,5м. Уколико није могуће поставити помоћни објекат на границу парцеле уз сагласност суседа, минимално дозвољено растојање помоћног објекта од границе бочне и задње парцеле је 1,5м, а од суседног главног објекта на суседној парцели није условљено. Дозвољена је изградња помоћног објекта пре изградње главног објекта, у зони планиране изградње и према горенаведеним условима. Није дозвољено постављање отвора на међи према суседној парцели.

Паркирање:	Према општим правилима грађења, дефинисаним у делу Паркирање.
Уређење слободних површина:	Обавезно је формирање незастртих зелених површина на минимално 20% површине парцеле. Планиране и изведене зелене површине се не могу смањивати сем у циљу подизања дечијих и рекреативних игралишта. Површине за паркирање могу бити озелењене али се не рачунају у минималан проценат зелених површина приликом обрачунавања биланса на предметној локацији. На парцелама на којима се налазе објекти са више од 10 стамбених јединица потребно је обезбедити дечије игралиште које може бити у саставу зелене површине.

ПАРКИРАЊЕ	За стамбене и пословне објекте паркирање возила се мора регулисати у оквиру парцеле. Потребно је обезбедити једно паркинг место или гаражно место по једној стамбеној јединици. За становање социјално угрожених категорија становништва (породично и вишепородично) потребно је обезбедити 0,5 паркинг места на један стан. Неопходан паркинг, односно гаражни простор, мора се обезбедити истовремено са изградњом објекта. Могућа је изградња подземно-надземних гаража у више нивоа. Капацитет паркинг места за комерцијалне делатности за новоизграђене објекте је: • за трговину.....1паркинг место на 50м2 продајног простора • за администр.-пословне објекте...1паркинг место на 60м2 површине - управно-административни објекат..... 1 паркинг место на 40-60 м^2 или на 5-7 запослених - агенције..... 1 паркинг место на 25-35 м^2 пословног простора или на 3-5 запослених - пословни простор..... 1 паркинг место на 45-60 м^2 пословног простора или на 7-9 запослених - банке, поште..... 1 паркинг место на 30-45 м^2 пословног простора или на 5-7 запослених - електро-сервиси..... 1 паркинг место на 30-60 м^2 пословног простора или на 4-6 запослених - занатске радње..... 1 паркинг место на 60-80 м^2 пословног простора или на 3-5 запослених - продавнице мешовите робе..... 1 паркинг место на 20-40 м^2 - млекаре..... 1 паркинг место на 30-60 м^2

- посластичарнице..... 1 паркинг место на 20-30 $м^2$

- дуван, новине..... 1 паркинг место на 20-30 $м^2$

- техничка роба..... 1 паркинг место на 25-50 $м^2$

- за угоститељске објекте……1 паркинг место на 2 стола са 4 столице

  - ресторан, гостионица, кафана..... 1 паркинг место на 8-12 седишта

- за хотеле……1 паркинг место на 2-10 кревета зависно од категорије
- за шопинг молове, хипермаркете……1 паркинг место на 50м2 продајног простора.

Капацитет паркинг места за остале намене за новоизграђене објекте је:

- здравствене и образовне установе.....1 паркинг место на 70м2 корисног простора
- спортска хала.....1 паркинг место на 40 гледалаца
- биоскоп, позориште, дом културе..... 1 паркинг место на 30 седишта
- производни, магацински и индустријски објекти...1 паркинг место на 20 запослених или на 200м2 корисног простора.

Паркирање се може вршити на максимално две подземне етаже, а препоручује се једна због високог нивоа подземних вода на појединим градским подручјима. Број надземних етажа за паркирање није ограничен. Инвеститор има право да објекат вишеетажне гараже изгради као самосталан објекат на парцели. Инвеститор има права да паркирање унутар објекта реши преко косих рампи у складу са техничким нормативима. Обавеза инвеститора који гради стамбени објекат је да изгради и обезбеди паркинг (гаражно) место за сваки стан односно према квадратури пословног простора - према горе наведеном правилу. Припадајућа паркинг (гаражна) места се морају обезбедити истовремено са изградњом објекта и чине пратеће садржаје и заједничке просторије зграде (као зеленило и сл.).

Изузетно, у случајевима када се врши надзиђивање постојећих објеката без околног земљишта (објекат=парцела) у отвореним блоковима могуће је обезбедити максималних 100% недостајућих паркинг места надограђеног дела објекта на површинама јавне намене, у оквиру отвореног блока.

Паркирање код објеката јавне намене се може остваривати и на јавним паркиралиштима - површинама јавне намене изван парцеле у непосредној близини, али тако да су посебно предвиђене да обезбеде паркирање за јавни објекат (здравствени центри, образовне установе и сл.).

Паркинг простор у оквиру површине јавне намене треба озеленити (формирати дрворед). Формирањем дрвореда на паркингу унутар сопствене парцеле, инвеститор може да коригује обавезну зелену површину до -5% (планирана површина x 0,95). У супротном, нису

	дозвољена одступања од дефинисане зелене површине. Озеленити паркинг просторе високим лишћарима широких крошњи без плодова који могу да угрозе пролазнике или јавну површину и аутомобиле (избегавати врсте које имају велике и тврде плодове, плодове који би запрљали простор). Код врста које имају коренов систем који би могао да денивелише саму паркинг подлогу, приликом садње поставити прстенове који би усмерили корен у жељеном правцу. Правила за паркирање у комерцијалним центрима и активностима са централним функцијама приватног сектора: Код већих интервенција у реконструкцији блока, изградња подземних гаража у блоку могућа је у функцији гараже за кориснике околних објеката и парцела, под условом да је доминантна намена блока комерцијално-стамбена, да је укупна површина заједничког дворишта довољне величине и да је омогућен приступ са две стране. Могуће је да гаража у средишту блока буде подземна, а изузетно и до једне етаже (2,5 м) изнад коте терена. На ивици блока и на регулацији блока гараже по правилу треба да буду вишеспратне. Кровне површине подземних гаража морају се уредити као пешачке површине са значајним учешћем специјалног кровног зеленила. Вишеетажне надземне гараже треба градити као ивичне објекте који се не могу градити у унутрашњости блокова, осим када је блок јединствена просторноорганизациона целина. Минимално стандардно место за управно паркирање путничких возила у оквиру стамбено-пословних објеката је 4,8x2,3м, али се предлаже формирање већих паркинг места (5,0x2,5м), имајући у виду димензије савремених аутомобила. Паркинг место у оквиру површина јавне намене је димензија 5,0x2,5м. Није дозвољена примена зависног система паркирања, механичких и хидрауличких система (клацкалице, аутолифтови).

УСЛОВИ ЗА ПРОЈЕКТОВАЊЕ И ПРИКЉУЧЕЊЕ НА КОМУНАЛНУ И ДРУГУ ИНФРАСТРУКТУРУ

ЕЛЕКТРО МРЕЖА

- Према условима "ЕПС Дистрибуција" ДОО Београд, Огранак Лозница, бр. 8J.1.1.0-D-09.14-339167-/1-23 од 03.08.2023.године и Уговор број 8J.1.1.0-D-09.14-339167-/1-23-UGP од 04.08.2023. године.

ВОДОВОДНА И КАНАЛИЗАЦИОНА МРЕЖА

- Према условима ЈП "Водовод и канализација" Лозница, број 135/734 од 13.07.2023. године и Уговору о изградњи недостајуће комуналне инфраструктуре.

НАПОМЕНА: За прикључак на фекалну канализацију је потребно изградити око 35м колектора у улици Церској и укључити га у постојећи колектор у улици Станоја Главаша. Инвеститор је у обавези да изради техничку документацију

недостајућег фекалног колектора у улици Церска дужине око 35м у складу са Законом о планирању и изградњи ради утврђивања предрачунске вредности недостајуће инфраструктуре. По достављању пројектне документације и прибављању потребних дозвола за градњу недостајуће инфраструктуре, инвеститор стиче могућност потписивања Уговора о изградњи недостајуће инфраструктуре.

УСЛОВИ У ПОГЛЕДУ МЕРА ЗАШТИТЕ ОД ПОЖАРА

- **Према условима за безбедно постављање у погледу мера заштите од пожара и експлозије са овереним ситуационим планом МУП, Сектор за ванредне ситуације у Шапцу, број 217-5997/23- 1 од 13.07.2023. године.**
- **Према условима у погледу мера заштите од пожара МУП, Сектор за ванредне ситуације у Шапцу, број 217-5999/23-1 од 13.07.2023. године.**

''ЛОЗНИЦА РАЗВОЈ''

Услови Јавног предузећа ''Лозница развој'' из Лознице, број 03-172/1 од 01.03.2021. године.

КОМУНАЛНИ УСЛОВИ

Услови КПЈ ''Наш дом'' из Лознице, број 1858 од 25.02.2021. године.

Обезбедити простор на парцели за постављање посуда за одлагање комуналног отпада, и неометан приступ возилу за одвожење отпада.

ГАСОВОД

ирани објекат је могуће прикључити на дистрибутивну гасоводну мрежу према

има ''Лозница-гас'' ДОО Лозница, број ЛГ-737/23 од 20.07.2023. године.

ТЕЛЕКОМУНИКАЦИОНА МРЕЖА

ирани објекат је могуће прикључити на телекомуникациону мрежу према

има ''Телеком Србија'' АД Лозница, број Д209-287444/1 од 05.07.2023. године.

НАКНАДЕ И ДОПРИНОСИ ЗА ПРИБАВЉАЊЕ ГРАЂЕВИНСКЕ ДОЗВОЛЕ

- ЈП "Лозница развој" Лозница

ОБАВЕЗНИ ДЕЛОВИ ПРОЈЕКТА ЗА ГРАЂЕВИНСКУ ДОЗВОЛУ

- Пројекат за грађевинску дозволу урадити у складу са Правилником о садржини, начину и поступку израде и начину вршења контроле техничке документације према класи и намени објекта (''Сл.гласник РС'', број 73/2019).

САСТАВНИ ДЕО ЛОКАЦИЈСКИХ УСЛОВА

- Услови "Електродистрибуција" Лозница, број бр. 8J.1.1.0-D-09.14-339167-/1-23 од 03.08.2023.године и Уговор број 8J.1.1.0-D-09.14-339167-/1-23-UGP од 04.08.2023. године.

- Услови "Водовод и канализација" Лозница, бр. 135/734 од 13.07.2023.

- Услови МУП РС, Одељ. за ван. ситуације Шабац, број 217-5997/23-1 од 13.07.2023. године.

- Услови МУП РС, Одељ. за ван. ситуације Шабац, број 217-5999/23-1 од 13.07.2023. године.

- Услови Јавног предузећа ''Лозница развој'' из Лознице, број 03-172/1 од 01.03.2021. године.

- Услови КПЈ ''Наш дом'' из Лознице, број 1858 од 25.02.2021. године.

- Услови ''Лозница-гас'' ДОО Лозница, број ЛГ-737/23 од 20.07.2023.године.

- Услови ''Телеком Србија'' АД Лозница, број Д209-287444/1 од 05.07.2023. године.

- Идејно решење.

ДРУГИ УСЛОВИ У СКЛАДУ СА ПОСЕБНИМ ЗАКОНОМ

Пре издавања грађевинске дозволе, неопходно је закључити уговоре између инвеститора и имаоца јавних овлашћења по питању изградње односно реконструкције недостајуће комуналне инфраструктуре (а у вези услова ЈП ''Водовод и канализација'' Лозница, број 135/734 од 13.07.2023.године) сходно чл. 135. став 11. Закона о планирању и изградњи и исте приложити уз захтев за грађевинску доволу.

- 1 (једно) недостајуће паркинг место решити у складу са Одлуком о утврђивању доприноса за уређивање грађевинског земљишта Града Лознице.

Приложити доказе о уплати предвиђене захтевом за издавање локацијских услова које нису у овом поступку извршене уз подношење захтева за издавање грађевинске дозволе.

Одговорни пројектант је дужан да Пројекат за грађевинску дозволу уради у складу са локацијским условима.

Локацијски услови важе две године од дана издавања или до истека важења грађевинске дозволе издате у складу са тим условима, за катастарску парцелу за коју је поднет захтев.

Локацијски услови се достављају: подносиоцу захтева, у предмет, надлежној служби ради објављивања на интернет страници Града Лознице и имаоцима јавних овлашћења.

ПОУКА: Против ових локацијских услова може се поднети приговор Градском већу града Лознице, у року од 3 дана од дана пријема локацијских услова, а преко овог Одељењ

ШЕФ ОДСЕКА

Весна Стефановић, дипл.инж.грађ. дипл.простор.план.

НАЧЕЛНИК ОДЕЉЕЊА

Владан Трипковић,